PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford

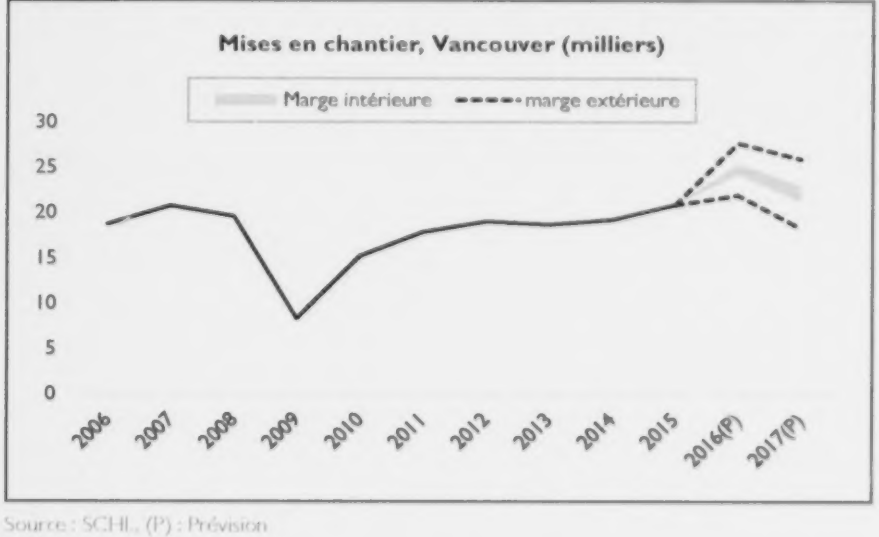
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants[1]

- En 2016 et 2017, les mises en chantier d'habitations demeureront supérieures à la moyenne sur cinq ans, car les constructeurs répondront à la demande fondée sur les facteurs démographiques et à celle qui déborde d'un marché de la revente en panne d'inscriptions.
- Selon les prévisions, les ventes MLS®[2] atteindront en 2016 un nombre semblable au total élevé de l'an dernier, avant de revenir à un rythme plus facile à maintenir en 2017.
- Le prix MLS® moyen poursuivra son ascension en 2016, étant donné la forte hausse du prix des habitations au premier trimestre et la plus grande part des transactions dépassant 1 million de dollars.

Figure 1



Source : SCHL, (P) : Prévision

[1] Les prévisions et les données historiques contenues dans le présent document reflètent les informations disponibles le 29 avril 2016.

[2] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants - Vancouver
2 Les mises en chantier d'habitations
4 Marché de la revente
5 Stabilité du marché locatif de la RMR de Vancouver
6 Les facteurs économiques et démographiques
7 Taux hypothécaires
7 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
10 Tendances en bref
11 Résumé des prévisions Vancouver
12 Faits saillants Abbotsford-Mission
16 Tendances en bref
17 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
19 Résumé des prévisions Abbotsford-Mission

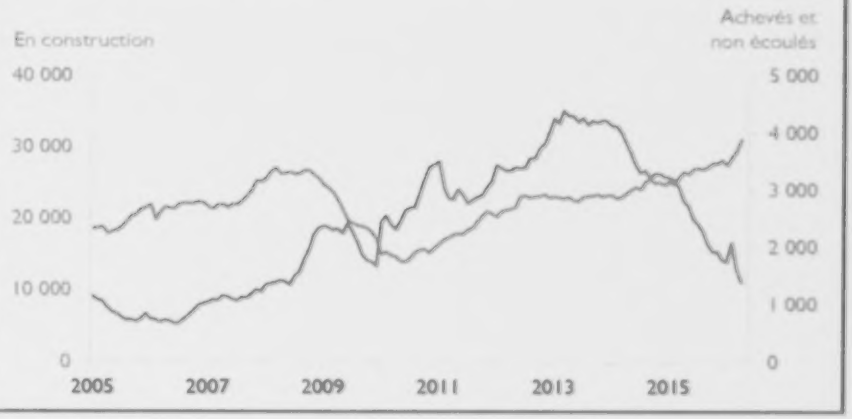
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Le marché restera favorable aux vendeurs mais, à mesure que les inscriptions augmenteront et que les ventes ralentiront, il devrait trouver un meilleur équilibre dans la plupart des secteurs du Grand Vancouver, ce qui freinera l'ascension des prix en 2017.
- Les taux d'inoccupation des logements locatifs resteront bas et stables, ce qui poussera les loyers à la hausse cette année et l'an prochain.
- La croissance de l'emploi et de la population soutiendra la demande d'habitations neuves et existantes, ainsi que celle des logements locatifs, au cours de la période visée par les prévisions.

Figure 2

Plus de logements en construction, mais stock invendu en baisse



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché)

Les mises en chantier d'habitations resteront nombreuses

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait dépasser en 2016 celui de l'an dernier, puis diminuer un peu en 2017. Il restera toutefois au-dessus de la moyenne sur cinq ans – un peu plus de 19 000 unités – les deux années; il se situera entre 24 200 et 25 400 en 2016 et entre 21 200 et 23 000 en 2017. Les facteurs démographiques garderont l'activité à un niveau élevé, car les constructeurs commenceront des ensembles résidentiels pour répondre à la demande du nombre projeté de 16 000 à 18 000 ménages qui se créeront chaque année dans la région (figure 1). Les inscriptions sont rares dans le marché de la revente et elles mettront un certain temps à augmenter, ce qui éperonnera aussi la demande d'habitations neuves. En effet des acheteurs bredouilles se tourneront vers le marché du neuf, d'autant plus que l'écart des prix entre les deux marchés s'est rétréci[1].

Des facteurs économiques et démographiques vigoureux, combinés avec des marchés immobiliers locaux actifs, stimuleront la demande de logements neufs et amèneront la construction résidentielle au-dessus des niveaux moyens en 2016 et 2017. Au premier trimestre de 2016, il s'est commencé plus de 7 000 habitations, soit 65 % de plus que durant les trois premiers mois de 2015. L'augmentation a été substantielle tant dans le segment

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

[1] Durant les années 2012 à 2014, le prix médian des maisons individuelles neuves était en moyenne de près de 155 000 $ plus élevé que celui des maisons individuelles existantes. En 2015 et pendant les trois premiers mois de 2016, l'écart moyen s'est réduit à environ 26 000 $, les prix de revente dépassant ceux du neuf au cours des deux derniers trimestres.

des maisons individuelles, 25 %, que dans celui des logements collectifs, 88 %. Comme le nombre de mises en chantier oscille entre 18 000 et 20 000 depuis plusieurs années, les unités en construction augmentent de façon continue depuis 2014. Malgré cela, on a observé une tendance à la baisse des stocks de logements neufs invendus durant la même période, signe de la vigueur des ventes dans ce marché (unités écoulées) (figure 2). Au premier trimestre de 2016, près des deux tiers des maisons individuelles et plus de huit appartements en copropriété neufs sur dix ont été écoulés à l'achèvement.

Le nombre de maisons individuelles commencées dans la RMR devrait rester élevé durant la période de prévision. Grâce à la forte demande provenant des propriétaires qui se sont constitué un avoir propre foncier au fil des ans et des acheteurs jouissant d'une valeur nette élevée, qu'ils soient étrangers ou canadiens, la construction de maisons individuelles atteindra de hauts niveaux. Un parc immobilier vieillissant et des parcelles de plus en plus chères continueront de favoriser l'habitation de remplacement dans les centres où les terrains se font rares, près du cœur de Vancouver, comme aussi en banlieue. Les collectivités en périphérie et dans la vallée du Fraser contribueront également à l'accroissement du stock par des lotissements de plus grande taille. Les habitations sur ruelle viendront aussi grossir le nombre de maisons individuelles mises en chantier. Si une poignée de villes (Maple Ridge / Pitt Meadows, Richmond, Surrey, Coquitlam et Vancouver) est à l'origine de près des trois quarts des maisons individuelles commencées dans la région durant le premier trimestre de 2016, les secteurs où l'activité a le plus augmenté en glissement annuel se trouvent en banlieue, comme New Westminster, North Burnaby et North Vancouver. Les ventes (unités écoulées) du premier trimestre ont été vigoureuses dans la plupart des secteurs et ont affiché une augmentation globale de 22 %. Dans Maple Ridge / Pitt Meadows, Richmond et White Rock, elles ont plus que doublé comparativement à l'année précédente.

La demande d'habitations meilleur marché et l'attrait du mode de vie en copropriété et en maison en rangée feront croître les mises en chantier de logements collectifs. La demande d'habitations familiales avec entrée privée dans les municipalités de banlieue et de la vallée du Fraser, comme Surrey, Langley et Maple Ridge / Pitt Meadows, restera le moteur de la construction de maisons en rangée dans la région. À plus petite échelle, la construction de cette catégorie de logement s'accroîtra, dans la mesure permise par le zonage, dans les secteurs centraux où ces habitations avec entrée privée sont relativement plus abordables que les maisons individuelles. Pour les trois premiers mois de 2016, les mises en chantier de maisons en rangée affichent une hausse de 51 %, conséquence de plusieurs trimestres d'écoulement continu. La construction d'appartements en copropriété restera concentrée dans le cœur de la RMR et les secteurs l'entourant ainsi que dans les banlieues proches. Ce segment occupe le premier rang pour ce qui est du rythme de croissance de l'activité – avec 88 % des mises en chantier du premier trimestre – et de l'accroissement de l'écoulement – en hausse de 125 %. En conséquence, les stocks d'appartements en copropriété invendus resteront bas et les prix auront tendance à monter.

Figure 3

Source : ACL (P) : SCHL Prévision

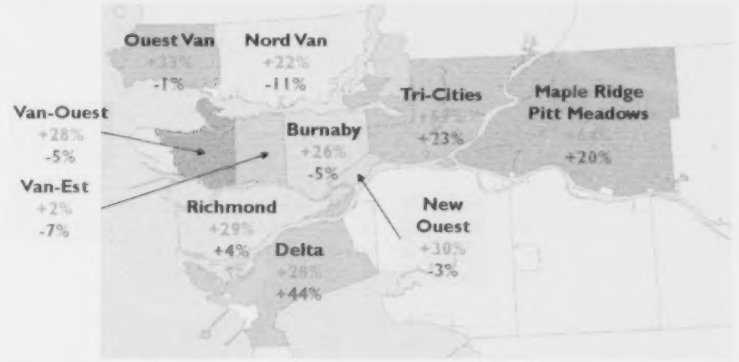
Marché de la revente du Grand Vancouver[4] : retour à la normale attendu

Après avoir connu un trimestre record, les ventes MLS® devraient revenir graduellement à des niveaux qui cadrent mieux avec les facteurs économiques et démographiques fondamentaux. Selon les prévisions, leur nombre demeurera entre 42 000 et 45 000 en 2016, puis descendra entre 34 000 et 38 100 en 2017 (figure 3). Durant ces deux années, les transactions resteront supérieures à la moyenne sur cinq ans de près de 33 000 en raison de la forte croissance de l'emploi et de la population.

Figure 4

La croissance des ventes dépasse celle des inscriptions

% d'évolution des ventes & des nouvelles inscriptions ,T1 2016 contre T1 2015



Source : Chambre immobilière du Grand Vancouver, SCHL (calculs)

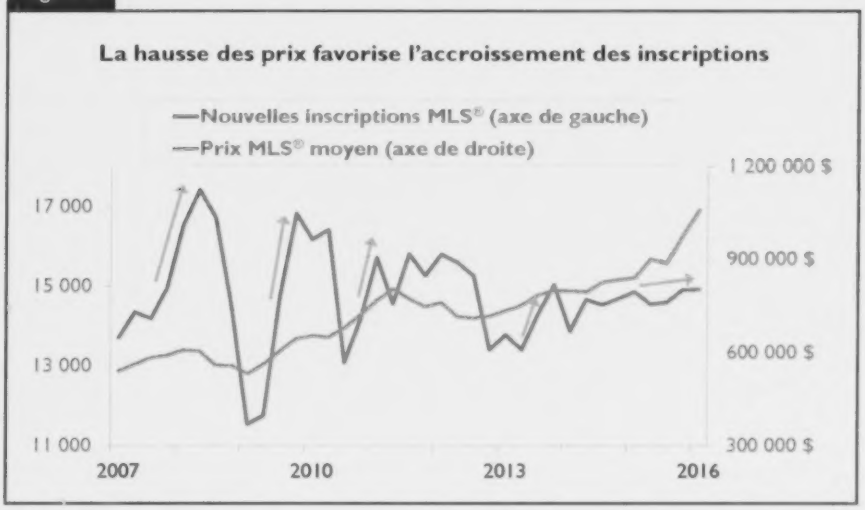
L'augmentation des ventes a dépassé l'accroissement enregistré par les nouvelles inscriptions depuis le début de 2015, ce qui a entraîné une diminution constante des inscriptions courantes (figure 4). En raison de la situation de l'offre et de la demande, telle que la reflète le rapport ventes-inscriptions courantes, le marché est devenu favorable aux vendeurs au printemps 2015 et, au premier trimestre de 2016, il s'approchait de la surchauffe. Si le marché est vendeur dans presque tous les secteurs du Grand Vancouver, la pénurie d'inscriptions n'est pas aussi grave dans les banlieues que dans les centres plus proches du cœur de la RMR, comme les villes de Richmond, Burnaby et Vancouver et la région du North Shore. Ces dernières agglomérations ont un profil multiculturel marqué et beaucoup de particularités importantes pour les acheteurs d'habitations, notamment un aéroport à proximité, un service de transport en commun, des voies de communication, des possibilités de divertissement et de loisirs, enfin des occasions d'emploi.

Le déséquilibre actuel entre les ventes et les inscriptions devrait s'atténuer dans les 18 prochains mois, à mesure que les ventes ralentiront et que les inscriptions augmenteront. On s'attend à ce que l'escalade des prix des logements existants provoquée par un marché constamment vendeur fasse croître les inscriptions. D'ordinaire, les inscriptions augmentent quand les prix montent, mais la demande inhabituellement vive et l'offre insuffisante, en particulier dans les secteurs centraux, ont retardé cette réaction (figure 5). Il se peut que cette conjoncture de pénurie d'inscriptions et de forte concurrence fasse hésiter certains propriétaires à mettre leur résidence en vente s'ils ne sont pas sûrs de trouver la prochaine dans la région. Par contre d'autres, en particulier ceux qui souhaitent s'installer ailleurs, pourront y voir une occasion de profiter des prix de vente élevés, ce qui ajoutera des inscriptions sur le marché.

Stimulées par les besoins de divers groupes d'acheteurs, les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs devraient rester vigoureuses en 2016. Les habitations pour propriétaire-occupant les plus abordables, à savoir les appartements en copropriété, continueront d'attirer les accédants à la propriété et les acheteurs déjà propriétaires dont l'avoir propre foncier est limité. L'écart de prix grandissant entre les maisons individuelles et les logements collectifs pourrait aussi inciter des retraités ou d'autres ménages recherchant une plus petite habitation à utiliser leur avoir propre foncier pour acquérir une maison en rangée ou un appartement. Les maisons individuelles, surtout celles des zones

[4] Cette section traite du marché de la revente sur le territoire couvert par la chambre immobilière du Grand Vancouver. Les municipalités de Surrey, de Langley, de White Rock et de North Delta en sont donc exclues. On trouvera des données sur ces secteurs ainsi que sur la RMR d'Abbotsford-Mission dans la section traitant du marché de la revente de la vallée du Fraser.

Figure 5



Source : ACI

centrales, continueront d'intéresser les acheteurs à valeur nette élevée, qu'ils soient locaux ou étrangers, et ceux qui se sont constitué un avoir propre substantiel grâce à la croissance continue des prix au fil des ans. Au premier trimestre de 2016, les ventes d'appartements en copropriété ont progressé davantage (40 %) que celles des maisons individuelles (30 %), tandis que les nouvelles inscriptions d'appartements ont baissé et celles des maisons, augmenté.

L'accroissement attendu des inscriptions, conjugué au retour des ventes à des niveaux en harmonie avec la croissance de la population et de l'emploi, aura pour effet de freiner l'ascension des prix plus tard cette année et en 2017. Au premier trimestre de 2016, le prix MLS® moyen s'est accru de 26 % en glissement annuel dans le Grand Vancouver. Un changement dans la répartition des ventes a contribué à cette augmentation. Globalement, 36 % des habitations vendues durant ces trois mois l'ont été pour une somme dépassant 1 million de dollars, comparativement à 27 % au quatrième trimestre de 2015.

Par rapport au premier trimestre de 2015, le prix moyen des maisons individuelles a monté de 31 %, celui des maisons en rangée, de 23 % et celui des appartements en copropriété, de 18 %. Selon les projections, le prix MLS® moyen se situera entre 1 022 000 et 1 128 000 $ en 2016 et entre 1 045 000 et 1 179 000 $ en 2017 (figure 6).

Dans la plupart des secteurs du Grand Vancouver, les prix des maisons individuelles continueront de croître plus rapidement que ceux des logements collectifs. En mars 2016, dans presque tous les secteurs, le prix MLS® de référence des maisons individuelles a augmenté davantage que celui des appartements en copropriété. Cependant, l'écart entre les rythmes de croissance se rétrécit, en particulier dans la ville de Vancouver et dans West Vancouver, où le prix des appartements a progressé plus vite que celui des maisons individuelles. Dans la plupart des banlieues, toutefois, l'augmentation des prix des maisons est demeurée plus de deux fois plus rapide que la hausse des prix des appartements en copropriété.

Stabilité du marché locatif de la RMR de Vancouver

Les taux d'inoccupation de la RMR de Vancouver devraient rester bas et stables pendant la période visée par les prévisions, car la croissance de population et de l'emploi soutient la demande de logements locatifs. Le coût élevé de la propriété forcera

Figure 6

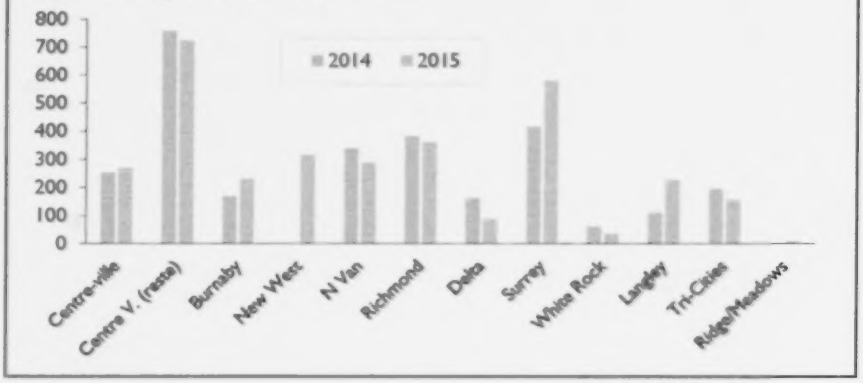
Source : ACI, (P) : SCHL Prévision

aussi des acheteurs potentiels à demeurer plus longtemps locataires afin d'amasser la mise de fonds nécessaire. Selon les prévisions, le taux d'inoccupation moyen restera en 2016 le même que l'an passé, soit 0,8 %, puis montera un peu en 2017 pour s'établir à 1.0 %.

Les logements locatifs dotés de caractéristiques propres aux habitations en copropriété (service de concierge, laveuse et sécheuse dans l'unité, installations de conditionnement physique, etc.) connaissent une plus forte demande, car les locataires cherchent à payer un loyer abordable incluant le plus de services possible. Ces logements se louent en moyenne plus cher que leurs équivalents du marché locatif traditionnel. Les appartements destinés à la location de construction récente ont en général des loyers plus élevés et font concurrence, sur le marché locatif haut de gamme, aux copropriétés mises en location par des investisseurs. Bien qu'ils forment encore une part relativement petite de la construction résidentielle, les immeubles locatifs sont en augmentation depuis plusieurs années (figure 7); les mises en chantier d'appartements à louer ont fait un bond de 62 % au premier trimestre de 2016. Les constructeurs continueront de répondre à la demande d'unités locatives neuves, mais les prix élevés des terrains en limiteront la production.

Figure 7

Les constructeurs répondent à la forte demande de logements locatifs neufs



Source: SCHL

Les facteurs économiques et démographiques soutiennent la demande de logements

Dans la RMR de Vancouver, les facteurs fondamentaux positifs, notamment la croissance de l'emploi et de la population et les bas taux hypothécaires, devraient stimuler la demande d'habitations cette année et l'an prochain. La population de Vancouver s'est accrue de plus de 28 000 habitants en 2015. Troisième RMR la plus peuplée du Canada, Vancouver gardera son pouvoir d'attraction grâce aux occasions d'emploi, aux styles de vie et à la diversité culturelle qu'on y trouve; au cours des deux prochaines années, la région accueillera environ 70 000 habitants de plus. Cette croissance démographique intensifiera la demande d'habitations, de services de soins de santé et d'éducation, accroîtra la population active et stimulera l'expansion de l'économie locale. Elle entraînera aussi la formation de quelque 35 000 ménages, qui auront besoin de se loger en 2016 et 2017[5].

Les secteurs du commerce de gros et de détail, des soins de santé et de l'aide sociale comprennent plus du quart des emplois de la RMR de Vancouver. Au premier trimestre de 2016, les secteurs des soins de santé et de l'aide sociale, combinés avec ceux de la fabrication, de l'information et de la culture (qui englobe la production cinématographique), ont enregistré un gain net de plus de 50 000 postes comparativement à l'année précédente. Étant donné la croissance démographique et la dépréciation du dollar canadien face à la devise américaine, l'activité de ces secteurs demeurera vraisemblablement vigoureuse au cours des deux prochaines années, ce qui soutiendra la création d'emplois dans la RMR. Globalement, l'emploi devrait connaître une croissance annuelle de près de 3 % cette année et l'an prochain.

La croissance démographique, le dollar canadien relativement bas et la progression de l'emploi contribueront à l'accroissement des dépenses de consommation, tant celles des habitants de la RMR que des touristes. Vu la faiblesse du huard et la proximité de la frontière, l'augmentation des touristes américains devrait se poursuivre pendant la période de prévision.

[5] BC Statistics (P.E.O.P.L.E. 2015), projections des ménages.

Le nombre de touristes étrangers entrant au Canada par la Colombie-Britannique s'est accru de 1,2 million en 2015 et a enregistré une progression à deux chiffres, d'une année à l'autre, en janvier et février 2016[6]. Grâce à son site pittoresque, à son climat tempéré et à ses populaires stations de ski, Vancouver attire aussi des touristes canadiens qui choisissent de passer leurs vacances au pays à cause des taux de change moins avantageux. La vigueur du tourisme alimentera la croissance du secteur local de l'hébergement et de la restauration, qui est le cinquième employeur en importance dans la RMR de Vancouver.

Selon les projections, la réalisation de quelque 80 grands projets totalisant la somme estimative de 15,2 milliards de dollars devrait débuter au cours des deux prochaines années; ces projets comprennent notamment la construction d'infrastructures de transport, d'installations de gaz naturel liquide, d'installations portuaires, d'immeubles commerciaux et institutionnels. La construction résidentielle représente près de la moitié des grands projets, ce qui créera des emplois dans le bâtiment et soutiendra la demande de logements.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les prévisions comportent des éléments de risque, favorables ou défavorables, qui entraînent une certaine incertitude des perspectives.

- Le renchérissement des habitations neuves et existantes peut accroître le nombre de ménages très endettés qui seront plus vulnérables en cas de chômage ou de hausse des taux d'intérêt hypothécaires.
- Un ralentissement plus marqué que prévu de la croissance économique en Chine nuira au Canada, car la demande de produits canadiens diminuera et des pressions à la baisse seront exercées sur les cours des marchandises. Les mises en chantier, les ventes et les prix des logements pourraient alors se retrouver dans la partie inférieure de la fourchette de prévisions.
- Sur une note positive, un dollar américain fort et une économie américaine en expansion pourraient donner une impulsion au tourisme et un coup de pouce aux entreprises exportatrices britanno-colombiennes, ce qui ferait croître l'emploi dans le secteur touristique, le commerce de détail et les industries manufacturières et, par voie de conséquence, stimulerait la demande d'habitations.
- Selon le cadre de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL, le marché de l'habitation de Vancouver présente des signes élevés de surévaluation, surtout en raison du prix élevé des maisons individuelles. Le dynamisme de l'économie locale devrait continuer de soutenir la demande de logements et la croissance des prix. Toutefois, si l'économie ne progresse pas aussi bien que prévu, il y a un risque que les déséquilibres mis en évidence dans l'EMH se résorbent et exacerbent l'impact d'une conjoncture économique plus faible que prévu. Une telle situation pourrait faire en sorte que l'activité sur le marché de l'habitation et les prix des logements se situent à la limite inférieure de la fourchette de prévisions.

[6] Statistique Canada, tableau CANSIM 427-0004

Fourchette de prévisions large

Globalement, les perspectives du marché de l'habitation de Vancouver sont les suivantes : des niveaux élevés de ventes, de prix et de mises en chantier en 2016 et une certaine stabilisation en 2017. Toutefois, ces perspectives deviennent peu à peu moins certaines à mesure qu'on regarde plus loin vers l'avenir. Voyons certaines des situations possibles qui placeraient, éventuellement, les résultats dans les fourchettes de prévisions larges indiquées dans les figures 1, 3 et 6.

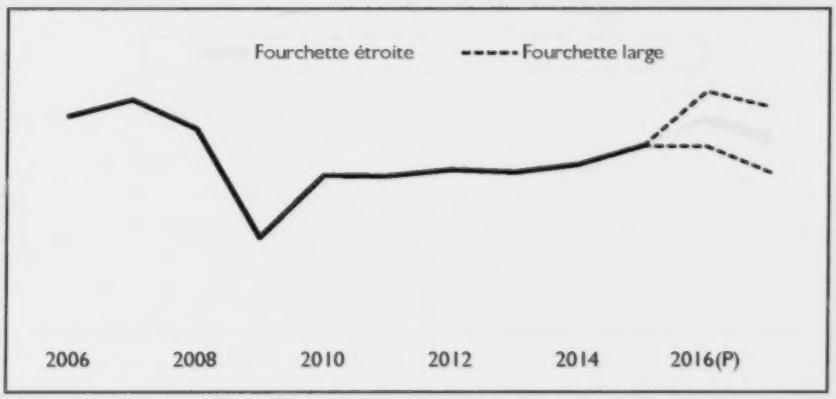
Bien que Vancouver jouisse de facteurs économiques fondamentaux robustes, comme la croissance de l'emploi et de la population, des indices de déséquilibre sont apparus dans le marché de la revente au cours de l'année écoulée. Selon le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL, le marché de la RMR présente des signes de surévaluation. Si le déséquilibre entre les prix observés des logements et ceux que justifieraient les facteurs fondamentaux sous-jacents venait à s'atténuer, cela pourrait avoir une incidence sur les prévisions et produire des résultats qui se situeraient dans la partie inférieure de la fourchette de prévisions. Par contre, si rien n'enclenche ce scénario, le plus gros marché de l'habitation de la province enregistrerait des niveaux de mises en chantier, de ventes et de prix dans la partie supérieure des fourchettes larges. Même si l'EMH n'indique encore que de faibles signes de surchauffe et d'accélération problématique des prix dans la RMR de Vancouver, l'activité trimestrielle récente justifie une surveillance étroite de ces indicateurs.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Les taux d'intérêt devraient augmenter progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017, ce qui rendra les conditions moins accommodantes pour la demande de logements.
Population	L'immigration et la migration interprovinciale continueront de faire croître la population durant les deux prochaines années, ce qui entraînera une augmentation de la demande d'habitations.
Emploi	L'emploi dans la région devrait continuer d'occuper la première place à l'échelle provinciale et d'alimenter la demande de logements dans les marchés de la propriété et de la location.
Marché de la revente	Le déséquilibre actuel entre les ventes et les inscriptions devrait s'atténuer dans les 18 prochains mois, à mesure que les ventes ralentiront et que les inscriptions augmenteront.
Offre de logements récemment achevés et non écoulés	Les habitations neuves continueront de s'écouler rapidement, ce qui empêchera le stock d'unités invendues d'augmenter.
Logements neufs écoulés	La conjoncture favorable de l'emploi et l'augmentation constante du nombre de nouveaux ménages favoriseront un écoulement rapide des habitations de toutes catégories dans la RMR.

Résumé des prévisions RMR de Vancouver Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	4 004	4 374	4 622	4 900	5 100	4 500	4 900
Logements collectifs	14 692	14 838	16 241	19 500	20 100	17 000	17 800
Tous types de logements confondus	18 696	19 212	20 863	24 200	25 400	21 200	23 000
Marché de la revente							
Ventes MLS®	28 985	33 693	43 145	42 000	45 000	34 000	38 100
Prix MLS® moyen ($)	767 765	812 653	902 801	1 022 000	1 128 000	1 045 100	1 179 000
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,7	1,0	0,8	0,8	1,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 281	1 311	1 368	1 410	1 450
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	1 005	1 038	1 079	1 110	1 140
Indicateurs économiques					
Population	2 438 730	2 475 736	2 504 340	2 539 800	2 576 300
Nombre annuel d'emplois	1 247 600	1 276 300	1 298 500	133 500	137 400

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Ce tableau présente les données sur les reventes et les prévisions pour le territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV).Ce territoire ne comprend pas Surrey - Langley - White Rock et North Delta qui font partie de la RMR de Vancouver mais qui se situent tout de même hors des limites du territoire de la REBGV.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

Abbotsford-Mission CMA Highlights[7]

- En 2016 et 2017, les mises en chantier d'habitations augmenteront et dépasseront la moyenne sur dix ans.
- On prévoit des sommets sans précédent de ventes MLS® dans la RMR d'Abbotsford-Mission et les centres de la vallée du Fraser en 2016.
- Grâce à la stabilité de l'emploi et à la croissance démographique, les habitations mises en chantier et les ventes MLS® seront plus nombreuses.
- La demande de logements expressément construits pour la location restera vive dans la RMR

Les mises en chantier d'habitations tendront à la hausse dans la RMR d'Abbotsford-Mission

La forte demande de logements restera le moteur de la construction résidentielle dans la RMR d'Abbotsford-Mission. Après avoir bondi de plus de 60 % en 2015, les mises en chantier d'habitations, toutes catégories confondues, poursuivront sur leur lancée : elles se chiffreront entre 920 et 980 en 2016, puis diminueront un peu en 2017 pour se situer entre 890 et 990. Tant en 2016 qu'en 2017, leur total devrait dépasser la moyenne sur dix ans de 742 unités.

Durant la période visée par les prévisions, il se commencera autant de maisons individuelles qu'avant la récession économique et financière de 2009. En 2016, entre 405 et 455 maisons individuelles devraient être mises en chantier. Les bas prix et l'offre réduite de terrains en comparaison des centres voisins de la RMR de Vancouver seront les moteurs de la construction de logements individuels à Abbotsford-Mission. L'activité ralentira l'an prochain, car la hausse prévue des taux hypothécaires et le renchérissement des habitations neuves modéreront la demande. En 2017, entre 365 et 435 maisons individuelles seront mises en chantier.

Selon les prévisions, la construction de logements collectifs s'intensifiera dans la RMR d'Abbotsford-Mission durant la période visée : entre 480 et 560 unités seront commencées en 2016 et entre 495 et 585 en 2017. La demande de maisons en rangée demeurera stable, en particulier celle provenant des personnes qui ont du mal à acheter un logement individuel. Pour les jeunes familles ou les retraités autonomes, la maison en rangée constitue une solution de rechange avec entrée privée[8], offrant en moyenne plus d'espace habitable qu'un appartement et comprenant certains éléments propres à la maison individuelle, comme un garage privé et une petite cour pour les activités à l'extérieur.

La construction d'appartements devrait s'accroître dans la RMR pendant la période de prévision. L'augmentation du nombre d'appartements en copropriété récemment achevés et non écoulés pourrait agir comme un frein, mais l'intérêt des constructeurs a été ravivé par la forte demande de logements locatifs que révèle la chute du taux d'inoccupation, lequel est passé de 3,1 % en octobre 2014 à 0,8 % en octobre 2015. Cette vigoureuse demande locative peut aussi inciter plus d'investisseurs à acheter des appartements en copropriété neufs pour les louer. Les enquêtes menées par la SCHL sur cette catégorie d'appartements montrent que leur loyer moyen est habituellement plus élevé que celui des appartements expressément construits pour la location[9].

Des ventes MLS® record attendues en 2016

La demande étant soutenue par les bas taux hypothécaires, la stabilité du marché du travail et un solde migratoire positif, il est prévu que les ventes MLS® atteindront des niveaux sans précédent dans la RMR d'Abbotsford-Mission. En 2016, elles se chiffreront entre 3 950 et 4 060. La hausse graduelle des taux hypothécaires prévue pour 2017 pèsera un peu sur la demande, de sorte que les ventes de logements existants se situeront entre 3 750 et 4 050 l'an prochain.

Même si toutes les catégories d'habitations devraient voir leurs ventes augmenter pendant la période de prévision, les maisons individuelles garderont la faveur des acheteurs dans le marché de l'existant de la RMR d'Abbotsford-Mission. Leur principal attrait est leur prix : comparativement aux autres centres faisant partie du territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser, les maisons individuelles de la ville d'Abbotsford et de Mission sont les moins chères (figure 8). Ces bas prix attirent dans la RMR

---

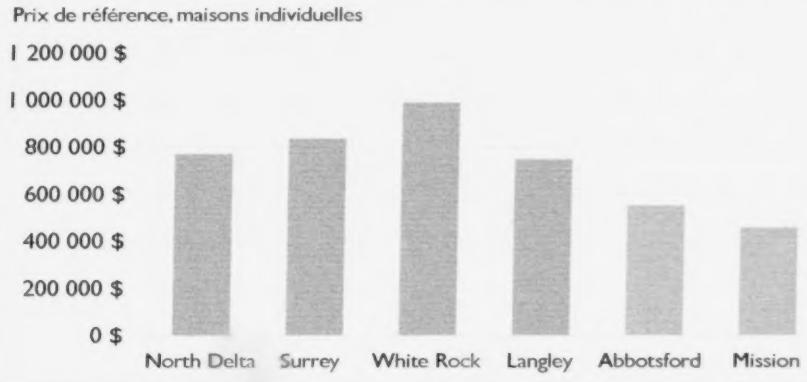
[7] Les prévisions formulées dans le présent document sont fondées sur les informations disponibles au 29 avril 2016.

[8] La catégorie des habitations ayant une entrée privée au rez-de-chaussée comprend les maisons individuelles, les jumelés et les maisons en rangée.

[9] Les enquêtes sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété menées par la SCHL dans les RMR de Vancouver et de Victoria indiquent qu'ils se louent en moyenne plus cher que les appartements destinés à la location.

Figure 8

Les prix de référence des maisons individuelles dans la ville d'Abbotsford et à Mission, les plus bas de la vallée du Fraser, mars 2016



Source : chambre immobilière de la vallée du Fraser

des acheteurs des centres avoisinants de la vallée, ainsi que d'autres personnes qui viennent s'installer dans la région pour des motifs personnels ou financiers.

La demande de maisons individuelles peut aussi être alimentée par des acheteurs de la région à la recherche d'une habitation d'un cran supérieur. À la différence des agglomérations proches du centre de Vancouver, les plus petits écarts entre les prix des maisons individuelles et ceux des logements collectifs peuvent faire en sorte que le gain d'avoir propre réalisé lors de la vente d'une maison en rangée ou d'un appartement rende plus facile l'achat d'un logement individuel[10]. En raison des bas taux d'intérêts, les acheteurs peuvent s'aider de cet avoir propre pour acquérir une maison individuelle tout en gardant les remboursements hypothécaires mensuels à un niveau raisonnable.

Les ventes MLS® de logements mitoyens devraient beaucoup augmenter durant la période de prévision, car les maisons en rangée sont pour les acheteurs un choix meilleur marché que les maisons individuelles. Dans la RMR, les maisons en rangée peuvent se vendre en moyenne plus de 200 000 $ moins cher que les logements individuels; cela les rend attrayantes pour les accédants à la propriété et pour les personnes à la recherche d'une habitation plus petite que leur maison individuelle, par exemple celles qui viennent de prendre leur retraite. Ce groupe de personnes ayant plus de 65 ans sera la cohorte d'âge qui connaîtra la plus forte croissance, tant en nombre absolu qu'en taux d'accroissement, dans la RMR d'Abbotsford-Mission au cours des deux prochaines années[11].

Selon les prévisions, les ventes MLS® d'appartements s'accroîtront dans la RMR durant les deux prochaines années. Les prix de référence de la RMR se trouvent à l'extrémité inférieure des fourchettes de toutes les régions du Lower Mainland, une circonstance propice à l'achat surtout pour les accédants à la propriété puisque les taux hypothécaires devraient rester favorables durant la période de prévision. Les appartements en copropriété devraient aussi intéresser les retraités, en particulier ceux qui peuvent acquérir un logement plus petit et maximiser le gain d'avoir propre que leur procure la vente de leur résidence actuelle.

La demande d'habitations avec entrée privée sera pour beaucoup dans l'augmentation des prix des logements dans la RMR d'Abbotsford-Mission, car ces habitations sont en moyenne plus chères que les appartements en copropriété. Le fait que le marché continue de favoriser les vendeurs jouera aussi dans l'ascension des prix. À la fin du premier trimestre de 2016, la RMR comptait 691 inscriptions courantes; ce chiffre est inférieur de 39 % à celui de la période correspondante en 2015 et dépasse tout juste la moitié de la moyenne sur cinq ans. Étant donné le petit nombre d'inscriptions, la demande gardera le marché favorable aux vendeurs, même si l'on s'attend à un accroissement des nouvelles inscriptions dans les deux prochaines années. Dans la RMR, les prix moyens devraient se situer entre 401 400 et 410 600 $ en 2016 et entre 417 400 et 434 600 $ en 2017.

---

[10] En mars 2016, l'écart entre le prix de référence d'une maison individuelle et celui d'une maison en rangée était de 205 700 $ dans la ville d'Abbotsford et de 311 500 $ à Mission. Cet écart est plus faible que les 396 700 $ enregistrés pour l'ensemble des centres faisant partie du territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser.

[11] Tiré de BC Stats (P.E.O.P.L.E. 2015) : le taux de croissance combiné (Abbotsford et Mission) des personnes de plus de 65 ans au cours des deux prochaines années est de 3,2 %, soit 923 individus.

Tableau 1 – Résumé des prévisions
Marché de la revente MLS® de la vallée du Fraser
Printemps 2016

	2013	2014	2015	2016(p)		2017(p)	
				(B)	(H)	(B)	(H)
Ventes MLS®	12 895	15 017	20 055	22 100	23 700	20 200	24 600
Prix MLS® moyen ($)	490 433	517 718	577 507	630 200	707 800	657 700	738 700

Augmentation prévue des prix et des ventes dans la vallée du Fraser

La croissance de l'emploi et de la population, conjuguée aux bas taux hypothécaires, fera monter les ventes MLS® sur le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser; les transactions devraient y atteindre un total record en 2016, entre 22 100 et 23 700 (tableau 1). Même si une plus large fourchette de ventes MLS® est prévue pour 2017, on s'attend à un ralentissement de l'activité causé par la hausse des taux hypothécaires.

Selon les prévisions, dans les centres du territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser autres que la ville d'Abbotsford et Mission, le total des ventes dépassera celui de l'an dernier[12]. En plus des facteurs extérieurs favorables déjà indiqués, la vallée du Fraser offre une solution de rechange aux acheteurs pour qui les habitations du Grand Vancouver sont hors de prix, en particulier les maisons individuelles. Les prix plus bas que dans les centres du Grand Vancouver sont une des principales raisons pour lesquelles il continuera de se vendre plus de maisons individuelles dans la vallée du Fraser que de logements collectifs[13]. Il y a également l'attrait qu'exerce globalement la vie dans la vallée du Fraser, en particulier la création d'emplois et les services offerts aux jeunes familles.

Durant les deux prochaines années, le marché vendeur fera monter les prix MLS® dans la vallée du Fraser. Il est prévu que la demande dépassera l'offre, ce qui restreindra le nombre d'inscriptions, ou le choix pour les acheteurs, et accentuera la pression à la hausse exercée sur les prix. En 2016, la fourchette de prix des habitations de la vallée du Fraser devrait aller de 630 200 à 707 800 $; en 2017, elle sera plus élevée : de 657 700 à 738 700 $. Ce sont les centres de la vallée situés dans la RMR de Vancouver, comme South Surrey, White Rock et North Delta, qui seront le moteur de cette ascension des prix.

La vigueur de la demande maintient les taux d'inoccupation bas

Les taux d'inoccupation des logements destinés à la location augmenteront dans la RMR d'Abbotsford-Mission, mais resteront bas. Sous l'effet d'un solde migratoire élevé et d'un accroissement de l'emploi, le taux d'inoccupation est descendu de 3,1 à 0.8% entre les mois d'octobre 2014 et 2015. Comme on prévoit une légère contraction de l'emploi dans la RMR en 2016 et une plus forte accession à la propriété, le taux d'inoccupation devrait monter un peu cette année et se situer à 1,0 %. Il devrait augmenter encore en 2017 et atteindre 1,2 %, car la vigueur des facteurs fondamentaux incitera les gens à acheter plutôt qu'à louer un logement. Malgré cette augmentation, le taux d'inoccupation est encore faible d'un point de vue historique et on prévoit qu'il s'établira à un niveau proche de celui de 1992[14], année où 1,5 % des appartements expressément construits pour la location étaient inoccupés.

---

[12] Les autres centres sont North Delta, Surrey, Langley et White Rock.

[13] Historiquement, les maisons individuelles représentent le plus grand nombre de ventes dans la vallée du Fraser, dépassant les maisons en rangée et les appartements en copropriété combinés. Une des raisons est le prix. En mars 2016, le prix de référence d'une maison individuelle située sur le territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver était de 1 342 900 $, comparativement à 739 200 $ pour la chambre immobilière de la vallée du Fraser.

[14] À cette époque la conjoncture du marché et les facteurs démographiques sous-jacents affichaient plus de vigueur, car la RMR connaissait une transformation plus marquée de sa population et entrait dans une période de taux hypothécaires relativement faibles.

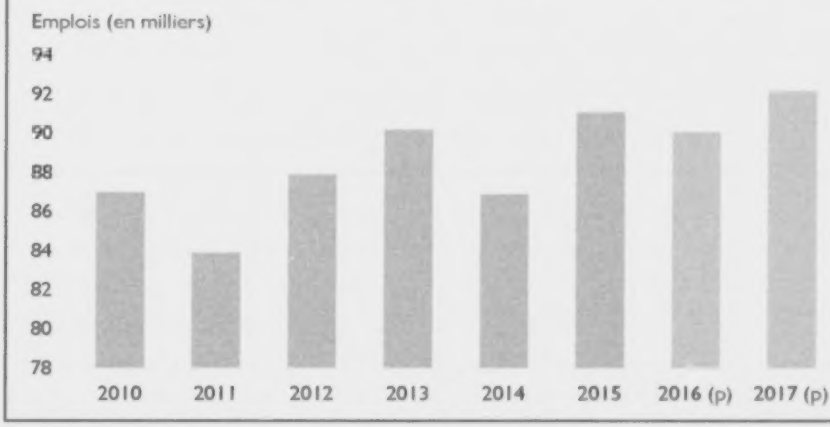
Un resserrement du marché locatif en 2015 a permis aux propriétaires de majorer leurs loyers de 2,9 %, en moyenne, par rapport à l'année précédente. Le loyer de l'échantillon fixe avait enregistré une hausse de 2 % pour la dernière fois en 2009. Vu que les taux d'inoccupation devraient rester bas durant la période de prévision, les loyers des appartements destinés à la location demeureront élevés. La rotation des locataires au cours d'une année est un facteur qui peut favoriser la majoration des loyers. La SCHL suivra ce phénomène lors de son Enquête sur les logements locatifs en 2016 et relèvera le taux de rotation dans la RMR d'Abbotsford-Mission[15]. Ce taux pourrait aider à comprendre pourquoi la majoration des loyers dépasse le maximum annuel fixé par la Residential Tenancy Branch de la Colombie-Britannique.

Ralentissement de l'emploi en 2016 et augmentation de la population

Après avoir affiché la plus forte croissance de toutes les RMR britanno-colombiennes en 2015, le marché du travail d'Abbotsford-Mission perdra un peu de son dynamisme en 2016, puis se ressaisira en 2017. En 2015, l'emploi s'est accru de 4,8 % par rapport à 2014, sous l'effet de la vigoureuse progression du secteur manufacturier et des services non commerciaux, comme

Figure 9

Nombre d'emplois dans la RMR d'Abbotsford-Mission



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

l'administration publique et les soins de santé. En 2016, l'emploi total devrait reculer de 1 %, car on s'attend à un repli d'activité dans un certain nombre d'entreprises qui avaient connu un essor en 2015, en particulier dans le secteur des services (par exemple le transport, l'entreposage et le commerce de gros). Tout compte fait, le marché du travail devrait soutenir la demande de logements dans la RMR, car, selon les prévisions, le nombre d'emplois avoisinera 90 000 au cours des deux prochaines années.

La croissance démographique continuera de stimuler la demande d'habitations dans la RMR d'Abbotsford-Mission. Une partie de cette croissance sera attribuable à la migration intraprovinciale. En effet, Abbotsford-Mission attire à la fois les personnes âgées, qui y voient un bon lieu de retraite, et les jeunes, alléchés par les possibilités d'emploi qu'offrent les centres de la RMR et ceux des environs. L'accroissement de la population favorisera non seulement le marché de la propriété, mais aussi celui de la location. Selon les projections, le nombre des personnes ayant entre 20 et 29 ans – le principal groupe d'âge des locataires – atteindra son total le plus élevé en 2017, soit 25 695[16].

[15] Le taux de rotation est le nombre de fois qu'un logement locatif change d'occupant sur une période de douze mois. Sont compris les locataires qui déménagent dans une autre unité du même immeuble pendant cette période. Une étude pilote a été réalisée en octobre 2015 dans la RMR de Vancouver; les résultats peuvent être consultés à l'adresse suivante : https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=193&itm=10&lang=fr&fr=1462553159429

[16] BC Stats (P.E.O.P.L.E. 2015), estimations et projections démographiques pour la RMR d'Abbotsford-Mission.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Les taux d'intérêt devraient augmenter progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017, ce qui rendra les conditions moins accommodantes pour la demande de logements.
Population	L'immigration et la migration intraprovinciale continueront de faire croître la population durant les deux prochaines années, ce qui soutiendra la demande sur les marchés de la propriété et de la location.
Emploi	Le nombre d'emplois devrait s'établir à 90 000 ou au-dessus, stimulant la demande d'habitations.
Marché de la revente	La faiblesse des prix, la stabilité de l'emploi et les bas taux hypothécaires soutiendront la demande de logements existants. Les maisons individuelles et en rangée devraient dominer les ventes, car leurs prix sont moins élevés que dans d'autres centres de la vallée du Fraser.
Offre de logements récemment achevés et non écoulés	La demande d'habitations neuves avec entrée privée demeure vive et le stock tend à diminuer. Les ventes d'appartements en copropriété neufs resteront languissantes, bien qu'elles puissent se redresser, surtout si les logements avec entrée privée deviennent trop chers et que la demande locative est vigoureuse.
Logements neufs écoulés	La conjoncture économique favorable continuera de favoriser un écoulement rapide des maisons individuelles et en rangée.

Changements pouvant influer sur les perspectives

Les perspectives de la RMR d'Abbotsford-Mission sont fondées sur des hypothèses relatives à un certain nombre de facteurs économiques fondamentaux utilisés pour prévoir les résultats les plus probables. Les prévisions peuvent être influencées par une évolution imprévue des variables d'entrée ou par une surestimation ou une sous-estimation de l'effet des changements sur les perspectives. Ce qui suit est une description des facteurs pouvant avoir une incidence sur les prévisions relatives aux mises en chantier, aux ventes et aux prix MLS®.

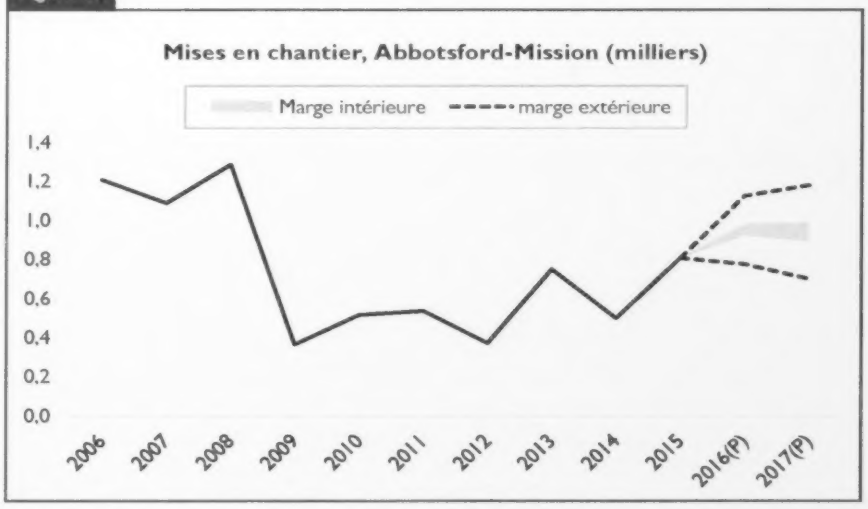
Mises en chantier d'habitations :

Il se pourrait que les mises en chantier d'habitations se déplacent vers l'extrémité supérieure de la fourchette large, car un nouveau plan d'aménagement/urbanisme sera adopté par la ville d'Abbotsford durant la période visée par les prévisions. Au nombre des modifications, ce plan mettra l'accent sur la création d'ensembles résidentiels à forte densité dans les centres urbains, ce qui pourrait stimuler la construction de logements. En outre, si les facteurs économiques fondamentaux continuent de soutenir la demande, la construction de grands projets collectifs qui ont été mis en attente dans la ville d'Abbotsford et à Mission pourrait débuter. Il en résulterait un accroissement des mises en chantier de toutes les catégories d'habitations.

Ventes MLS® :

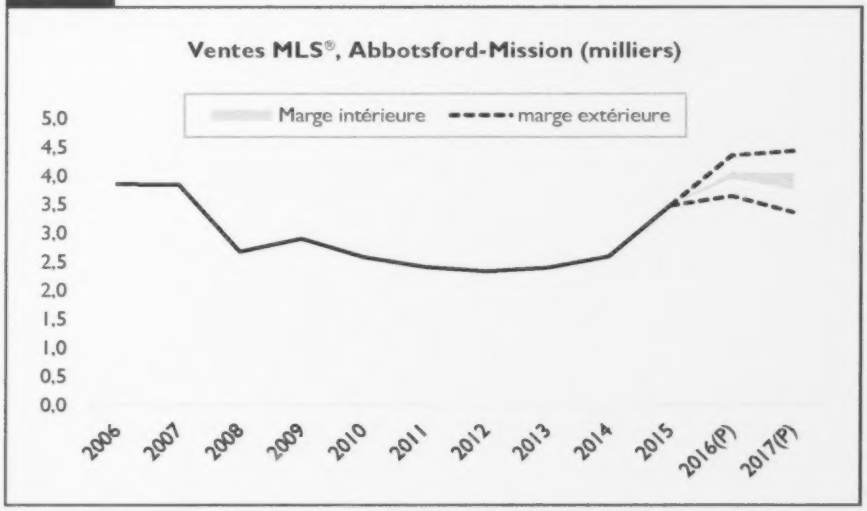
La hausse des taux hypothécaires pourrait avoir un effet plus marqué sur les acheteurs qui y sont sensibles, ce qui amènerait les ventes MLS® près de l'extrémité inférieure de la fourchette de prévisions pour tous les centres de la vallée du Fraser. Ce groupe sensible comprendrait les accédants à la propriété et les acheteurs déjà propriétaires souhaitant utiliser un gain d'avoir propre pour acheter une nouvelle habitation. Le petit nombre d'inscriptions courantes dans le marché immobilier pourrait également tirer le total des ventes MLS® vers le bas de la fourchette. Les inscriptions courantes ont diminué tout au long de 2015 et au premier trimestre de 2016. Certes, les propriétaires peuvent être persuadés qu'ils vendront leur résidence, mais nombre d'entre eux peuvent désespérer de trouver une nouvelle habitation dans un marché où les prix augmentent et les délais de vente raccourcissent, ce qui entraîne une diminution des inscriptions.

Figure 10



Source : SCHL, (P) : Prévision

Figure 11



Source : ACI, (P) : SCHL Prévision

Prix MLS® moyens :

Malgré l'intensification de la demande de maisons individuelles, les prix peuvent être hors de portée des acheteurs potentiels, ce qui les fera se tourner vers les habitations moins chères de la RMR, comme les appartements. Si cela se produisait, on pourrait assister à un scénario semblable à ce qui s'est passé avant la récession de 2009, période où l'augmentation de la part des appartements dans les ventes en a modifié la composition et a eu pour conséquence de restreindre la croissance globale des prix des logements dans la région.

Figure 12

Source : ACL (P) : SCHL Prévision

Résumé des prévisions
RMR d'Abbotsford-Mission
Printemps 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	201	251	393	400	460	360	440
Logements collectifs	548	248	413	480	560	500	580
Tous types de logements confondus	749	499	806	920	980	890	990
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 393	2 592	3 482	3 950	4 060	3 750	4 050
Prix MLS® moyen ($)	338 770	353 683	379 916	401 400	410 600	417 400	434 600
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,2	3,1	0,8	1,0	1,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	820	835	864	895	915
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	676	684	712	735	755
Indicateurs économiques					
Population	178 493	180 977	183 522	185 700	188 000
Nombre annuel d'emplois	90 200	86 900	91 100	90 200	92 200

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

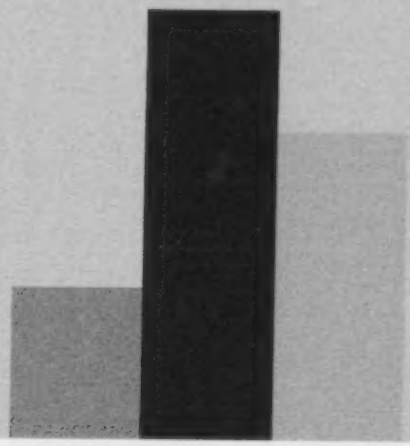
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

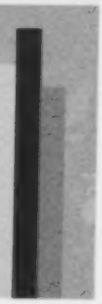
Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh



64365_2016_B01